

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12684 *Resolución de 18 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña María Adoración Fernández Maldonado, notaria de Albacete, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, doña Marina Pedrosa Lorente, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 7 de agosto de 2025 por la notaria de Albacete, doña María Adoración Fernández Maldonado, con el número 1.077 de protocolo, se formalizó la compraventa de determinado inmueble, con la particularidad de que don J. S. A. intervenía como administrador mancomunado de la sociedad vendedora y como administrador único de la sociedad compradora.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asunto: Calificación negativa de escritura autorizada por el notario de Albacete, María Adoración Fernández Maldonado con fecha 07/08/2025, número de protocolo 2221/2025, entrada número 2362 presentada en este Registro el día 07/08/2025, asiento 1077 del Diario 2025.

Calificados los documentos presentados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario, la Registradora que suscribe acuerda suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas a la vista de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

Hechos

Se presenta escritura pública de compraventa, autorizada el día 7 de agosto de 2025, ante la Notario doña María Adoración Fernández Maldonado, con el número 2.221 de protocolo, por la que Cereales Albacete, S.L., vende a Agropecuaria Franrofer, S.L. la finca registral 11.502 de Chinchilla de Monte-Aragón. Comparece don J. S. A., a la vez como administrador mancomunado de la sociedad vendedora, y como administrador único de la sociedad compradora. Se presenta telemáticamente diligencia de 8 de agosto de 2025, en la que se hace constar haberse practicado la notificación del artículo 40 de la Ley 42/02007 de Patrimonio natural y biodiversidad.

Se observan los siguientes defectos:

1. No se acompaña certificación de la junta general de la sociedad compradora salvando la autocontratación.

Fundamentos de Derecho

Interviene la misma persona como administrador mancomunado de la entidad vendedora y como administrador único de la entidad compradora, sin que se acompañe acuerdo de la Junta General de la sociedad compradora salvando la autocontratación. Así resulta del artículo 221.2 y 1259, 1459, 1727.2.º del CC, 267 del CCom, 230 y ss. LSC. Resoluciones de la Dirección General de 3 de diciembre de 2004, 13 de febrero de 2012, según las cuales “el administrador único, como representante orgánico de la sociedad sólo puede autocontratar válida y eficazmente cuando esté autorizado para ello por la junta general o cuando por la estructura objetiva o la concreta configuración del negocio, quede «manifiestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del autocontrato”.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,

Resuelvo suspender la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por los motivos expuestos.

Contra el presente fallo del Registrador [...]

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marina Pedrosa Lorente registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Chinchilla a día trece de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Adoración Fernández Maldonado, notaria de Albacete, interpuso recurso el día 27 de noviembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«1.º Autocontratación.

La estructura del autocontrato comporta que un representante de una entidad actúe en nombre propio o de otra entidad cuya representación ostente.

Partiendo de este esquema, la escritura no contiene autocontrato:

– Don JSA interviene como Administrador Único en nombre de una entidad mercantil compradora de un inmueble.

– El mismo don JSA interviene junto con otra persona, Don EAG, como Administradores Mancomunados representando a la parte vendedora.

Hay dos entidades mercantiles, con dos órganos de administración diferentes con un régimen de actuación distinto que impide cualquier conflicto de intereses.

El hecho de que la entidad vendedora tenga un órgano de administración integrado por dos Administradores Mancomunados hace que sea imposible que don JSA pueda adquirir en representación de la sociedad de la que es Administrador Único sin el concurso del otro Administrador Mancomunado.

Sentada esta premisa -a mi juicio poco discutible-, si queremos avanzar aún más en las tesis de la calificación que exige un acuerdo de Junta General de la entidad compradora, debería exigirse el mismo acuerdo de la entidad vendedora, pues si se entiende que hay autocontrato también se vería afectada.

2.º Conflicto de intereses, daño:

Aún más, sin perjuicio de aceptar que el autocontrato se desenvuelve al margen del daño pues el mero riesgo ya es bastante para su limitación, sin embargo, si vamos a la ratio del autocontrato para entender esa limitación y lo vinculamos al daño y al conflicto de intereses, tenemos que llegar a la misma conclusión: el Administrador Único de la compradora, que es miembro del órgano de administración de la entidad vendedora como Administrador Mancomunado, no puede por sí solo formalizar una compraventa dañosa para ambas entidades, sino que necesita el concurso imperativo del otro

Administrador Mancomunado para formar el consentimiento. La mancomunidad de representación impide que el representante de la SL compradora pueda por sí solo tomar decisiones en contra del interés de la contraparte y a su favor.

Como dice la Resolución DGRN 28 de abril de 2015,

...“a través de la prohibición del autocontrato.. el ordenamiento jurídico trata de garantizar que la actuación de los gestores de bienes y negocios ajenos se guíe exclusivamente por la consideración de los intereses del principal sin interferencia de los propios del gestor”

Y ese es el claro alcance de la normativa vigente en el ámbito mercantil:

La Ley de sociedades de capital en su artículo 229 señala que.. “en particular el deber de evitar situaciones de conflicto de interés....

obliga al administrador de abstenerse de realizar transacciones con la sociedad excepto que se trate de operaciones ordinarias.

Es decir, el deber de lealtad, contrapunto del conflicto de intereses, prohíbe al administrador o apoderado, transacciones en su propio nombre o de personas vinculadas incluso, pero no transacciones entre entidades cuyos órganos de administración son representantes independientes.

Las limitaciones deben ser objeto de interpretación restrictiva según el principio general de nuestro ordenamiento jurídico, especialmente en el ámbito del derecho privado.

Lo contrario, exigir consentimientos de juntas generales, sin más justificación, lo que comporta es un entorpecimiento del tráfico sin un interés a proteger que lo justifique.»

IV

El día 3 de diciembre de 2025, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 221, 1254, 1258, 1259, 1459 y 1727 del Código Civil; 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 130, 149, 151 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 42, 267 y 288 del Código de Comercio; 227, 229, 230, 232 y 234 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en la redacción introducida por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 176 y 243 del Reglamento Hipotecario; 164, 166 y 236 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958, 27 de octubre de 1966, 23 de junio de 1983, 23 de julio de 2007, 3 de noviembre y 16 de diciembre de 2009, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 1955, 14 de julio de 1965, 24 de abril de 1991, 21 de mayo de 1993, 14 de julio y 2 de diciembre de 1998, 27 de abril de 1999, 17 de noviembre de 2000, 21 de junio y 29 de noviembre de 2001, 3 de diciembre de 2003, 17 de mayo y 15 de junio de 2004, 1 de marzo de 2005, 15 de junio de 2009, 2 de diciembre de 2010, 20 de enero y 15 de julio de 2011, 13 y 22 de febrero y 22 y 31 de mayo de 2012, 31 de octubre de 2013, 22 de febrero y 9 de julio de 2014, 17 de marzo, 17 de abril, 10 de junio y 20 de octubre de 2015, 3, 11 y 26 de mayo y 3 de agosto de 2016, 9 de marzo de 2017 y 10 de abril y 24 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de mayo y 21 de julio de 2021 y 15 y 16 de abril de 2025.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de compraventa de determinado inmueble, con la particularidad de que una misma persona -don J. S. A.-

interviene como administrador mancomunado de la sociedad vendedora y como administrador único de la sociedad compradora.

La registradora suspende la inscripción solicitada por entender que debe acompañarse acuerdo de la junta general de la sociedad compradora salvando la autocontratación, como resulta, a su juicio, de los artículos 221.2 y 1259, 1459, 1727.2.º del Código Civil, 267 del Código de Comercio y 230 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

La notaria recurrente alega que se trata de dos entidades mercantiles, con dos órganos de administración diferentes con un régimen de actuación distinto que impide cualquier conflicto de intereses, pues resulta imposible que don J. S. A. pueda adquirir en representación de la sociedad de la que es administrador único sin el concurso del otro administrador mancomunado. Y añade que el deber de lealtad al que se refiere el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, contrapunto del conflicto de intereses, prohíbe al administrador o apoderado transacciones en su propio nombre o de personas vinculadas incluso, pero no transacciones entre entidades cuyos órganos de administración son representantes independientes.

2. Como punto de partida, debe distinguirse claramente entre las situaciones de verdadero autocontrato, que sí limitarían el poder de representación de los administradores sociales, y las de simple conflicto de interés en las que no exista verdadero autocontrato, toda vez que este último necesariamente implica una coincidencia de personas en las dos partes del negocio. Y es que como afirmó esta Dirección General en Resolución de 3 de agosto de 2016, la autocontratación «se produce cuando una persona interviene en un mismo contrato en su propio nombre y en el de la otra parte contratante o incluso cuando representa a ambas partes en el negocio jurídico. En estos casos es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (véanse Resoluciones de 9 de julio de 2014 y 20 de octubre de 2015) que en la valoración de la suficiencia de las facultades del representante debe el notario hacer mención expresa a la facultad de autocontratar».

Por otra parte, este Centro Directivo ha considerado que los supuestos de autocontratación de los administradores de la sociedad se sitúan fuera del ámbito protegido de actuación del administrador, lo que podría conducir a la no inscripción de los negocios realizados en tales casos. Pero, sin duda alguna, la objeción planteada por el registrador en la calificación objeto de este recurso no se ha de examinar contemplando un eventual autocontrato –sencillamente porque no existe en este caso-, sino a la vista del concreto obstáculo alegado en la calificación impugnada -en cuanto cita determinadas normas que sobre los deberes de los administradores contiene la legislación societaria-, que se traslada al campo de los conflictos de intereses y de la eventual vulneración por parte de un determinado administrador social del deber de lealtad. Y debe anticiparse que la objeción expresada en dicha calificación negativa no puede mantenerse.

3. Existe autocontratación cuando una persona interviene en un mismo contrato en su propio nombre y en el de la otra parte contratante o incluso cuando representa a ambas partes en el negocio jurídico, a la sociedad vendedora y a la sociedad compradora (cfr. artículos 221.2.º del Código Civil y 267 del Código de Comercio), y para tal supuesto es doctrina consolidada que en la atribución genérica de las facultades o poderes no está comprendido el caso en que en la operación estén en oposición los intereses de una y otra parte. Como la persona que tiene el doble cometido de vender y comprar debe defender, a la vez, intereses contrapuestos, es regla (que tiene su confirmación en el citado artículo 267 del Código de Comercio) que sólo habrá poder de representación suficiente si la persona de quien se reciben los poderes o facultades correspondientes da para ello licencia o autorización especial, o cuando por la estructura objetiva o la concreta configuración del negocio quede «manifiestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del autocontrato» (cfr. respecto de esta última precisión, vid. las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958 y 27 de octubre de 1966; así como la

Resolución de 2 de diciembre de 1998). En otro caso, el acto realizado sería considerado nulo, sin perjuicio de su ratificación por la persona a cuyo nombre se otorgó (cfr. artículos 1259 y 1727.2.º del Código Civil), en este caso, por las sociedades representadas (cfr., entre otras, las Resoluciones de este Centro Directivo de 21 de mayo de 1993, 17 de noviembre de 2000, 13 de febrero y 31 de mayo de 2012, 3 de agosto de 2016, 24 de julio de 2019 y 6 de mayo de 2021).

Adviértase que el tratamiento jurídico de rigor que sufre la llamada autocontratación no se debe a obstáculos conceptuales o de carácter dogmático (sobre si cabe que el contrato puede estar integrado por una sola declaración de voluntad), sino a razones materiales de protección de los intereses en juego (dada la necesaria defensa de los intereses de los representados en que se produce un conflicto de intereses por corresponder a una misma persona la representación de intereses contrapuestos).

Como puso de relieve esta Dirección General en Resolución de 15 de junio de 2004, el problema central que plantea la figura de la autocontratación consiste en la determinación del alcance que deba atribuirse a la protección de los intereses susceptibles de ser perjudicados por una determinada forma de actuación del representante porque, al concurrir dos o más esferas jurídicas susceptibles de vinculación por una sola persona, cabe que el vínculo negocial que se constituya por ella se establezca en su provecho o en el de un tercero con detrimento de los legítimos intereses de alguno o de todos los representados.

El ordenamiento jurídico trata de garantizar que la actuación de los gestores de bienes y negocios ajenos se guíe exclusivamente por la consideración de los intereses del principal o «dominus negotii» sin interferencia de los propios del gestor, objetivo que se evidencia en muy diversos preceptos de nuestro ordenamiento jurídico como son: a) los que establecen una prohibición de compra para el mandatario o gestor, que opera incluso en supuestos en que este último ni decide la venta del bien que gestiona ni determina su precio (cfr. artículos 221 y 1459, números 1 a 4, del Código Civil); b) los que sustraen expresamente al ámbito de poder del representante aquellos actos en que medie conflicto de intereses (cfr. artículos 162.2.º y 221 del Código Civil), y c) los que configuran una prohibición de concurrencia del gestor en los negocios del principal (cfr. artículos 288 Código de Comercio y 229 de la Ley de Sociedades de Capital).

En el presente caso es indiscutible que no es una misma persona quien representa a dos sociedades con intereses contrapuestos (los de la parte vendedora y los de la parte compradora), con riesgo de quiebra de la objetividad de un único representante y con el consiguiente menoscabo del interés protegido de ambas partes o de alguna de ellas. Y el administrador único de la sociedad compradora (a que se refiere la registradora para exigir el acuerdo de la junta general salvando la autocontratación) no es la única persona que se sitúa en la posición contractual de la sociedad vendedora, toda vez que interviene juntamente con otro administrador mancomunado de esta.

Ciertamente, este Centro Directivo ha entendido que no cambia el régimen de la operación si la persona en quien concurre el doble carácter indicado interviene en ella sólo como representante de los dueños y, en cambio, en representación de la sociedad interviene no el administrador sino otra persona, pero con un poder para comprar precisamente los bienes concretos para los que el administrador tiene el poder para vender y cuando ocurre que ese poder para comprar depende de la voluntad del administrador, como tal, en su origen (el administrador es el que ha elegido la persona que ha de actuar por la sociedad en la compra de esos determinados bienes), en su mantenimiento (el administrador único puede en cualquier momento revocar el poder que él otorgó) y en su ejercicio (el mandatario de la sociedad ha de arreglarse a las instrucciones que se le den a través del administrador único). Y en estas condiciones puede afirmarse que el acto resultante aparece decidido, respecto de una y otra parte contratante, por una misma persona (vid. la Resolución de 21 de mayo de 1993). Pero en el presente caso no puede apreciarse esa triple dependencia entre la persona del administrador único de la sociedad compradora y el restante de los administradores

mancomunados de la sociedad vendedora. Por ello, la cuestión planteada debe analizarse desde la perspectiva societaria de los deberes de los administradores.

4. Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de examinar los problemas que pueden derivarse de los conflictos de intereses en el ámbito societario en la vigente legislación, llegando a unas conclusiones que son plenamente trasladables al presente caso; y si tales conflictos -como no podría ser de otra forma- están sujetos a una posible impugnación, su control es exclusivamente judicial, lo que implica excluir que puedan ser objeto de calificación registral, pues tales situaciones no limitan el poder representativo de los administradores, tal y como afirmó en la citada Resolución de 3 de agosto de 2016 (con criterio reiterado en la de 24 de julio de 2019), en los siguientes términos:

«Respecto a las acciones derivadas de la infracción del deber de lealtad y situación de conflicto de intereses son las previstas en los artículos 227.2 y 232 de la Ley de Sociedades de Capital, al imponer el primero la obligación de indemnizar el daño causado al patrimonio social y devolver a la sociedad el enriquecimiento injusto; y, el segundo artículo, el 232 al decir “el ejercicio de la acción de responsabilidad prevista en los artículos 236 y siguientes no obsta al ejercicio de las acciones de impugnación, cesación, remoción de efectos y, en su caso, anulación de los actos y contratos celebrados por los administradores con violación de su deber de lealtad”.

Lo anterior pondría de manifiesto que frente a los diversos grados de ineficacia del autocontrato del artículo 1459 del Código Civil, el conflicto de intereses en el ámbito societario provoca unos efectos diversos como ha quedado expuesto (artículos 227.2 y 232 de la Ley de Sociedades de Capital).

Ciertamente, en este régimen especial, no solo se contemplan acciones de responsabilidad frente al administrador que incumple su deber de abstención ante un eventual conflicto de interés, sino también acciones (artículo 232 Ley de Sociedades de Capital) que pueden comprometer la eficacia del acto otorgado, como las que se dirigen a la cesación de sus efectos, y su impugnación o anulación.

Ahora bien, este supuesto de ineficacia previsto en el artículo 232 Ley de Sociedades de Capital por infracción del deber de lealtad, debe compaginarse, a su vez, con el ámbito de representación del órgano de administración.

El artículo 234 de la Ley de sociedades de capital establece que: “1. La representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos. Cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores, aunque se halle inscrita en el Registro Mercantil, será ineficaz frente a terceros. 2. La sociedad quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave, aun cuando se desprenda de los estatutos inscritos en el Registro Mercantil que el acto no está comprendido en el objeto social”.

Por ello, desde una perspectiva general puede afirmarse que el acto realizado infringiendo el deber de lealtad pudiera tenerse por eficaz, desde el punto de vista representativo (dejando acaso la salvedad de supuestos en que del documento presentado resulte patente su nulidad) en tanto no se declare judicialmente su ineficacia, para lo cual parece que habría de concurrir también otro elemento, ajeno al juicio de suficiencia de la representación, como es el de la producción de un daño a la compañía, aunque en este punto cabe reconocer que la doctrina científica no se muestra unánime.

El conflicto de intereses no supone, en realidad, un supuesto de actuación sin autorización, en el sentido del artículo 1259 del Código Civil, que prevé que nadie puede contratar a nombre de otro sin estar por este autorizado, porque en este caso, la legitimación para actuar se deriva de ser administrador de la sociedad y como es sabido el poder de representación de los administradores se extiende a todo el objeto social, siendo ineficaz frente a terceros toda limitación de los poderes de los administradores, quedando incluso la sociedad obligada frente a terceros de buena fe y sin culpa grave cuando dichos actos exceden del objeto social (véase artículo 10 de la Directiva 2009/101/CE del parlamento y el Consejo de 16 de septiembre de 2009).

Por ello las consideraciones que preceden son congruentes con lo que sostiene este centro directivo, en lo que se refiere a la actuación del registrador (Resoluciones de 26

de junio y 8 de julio de 2015), de que no debe perderse de vista que al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución patente susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Sólo así puede garantizarse la seguridad jurídica preventiva que en nuestro sistema jurídico tiene su apoyo fundamental en el instrumento público y en el Registro de la Propiedad. Y es que, como ya expresara el Tribunal Supremo en Sentencia de 24 de octubre de 2000, Sala Tercera, “a Notarios y Registradores les incumbe en el desempeño de sus funciones un juicio de legalidad, que, recae, respectivamente, sobre los negocios jurídicos que son objeto del instrumento público, o sobre los títulos inscribibles”. Pero debe también tomarse en consideración que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria delimita el ámbito objetivo de la calificación al establecer que los registradores calificarán “...la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase,... así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas...”. Ciertamente, en el procedimiento registral se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de éste.

Por todo ello, los dos ámbitos, autocontrato y conflicto de intereses, deben mantenerse separados. Los supuestos de conflicto de intereses y la relación de personas vinculadas a los administradores, que enumera el artículo 231, con carácter general, debe quedar sujeto al régimen de los artículos 227.2 y 232 de la Ley de Sociedades de Capital y su control ha de ser judicial, en el ámbito procesal en que se pueda ejercer el derecho a la defensa y llevar a cabo una prueba contradictoria, salvo que el conflicto sea notorio y afecte al propio ámbito representativo, conforme a lo dispuesto en el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital [...]

Al propio tiempo, hay que señalar que en el ámbito de la Unión Europea la Directiva 2009/101/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009 tendente a coordinar, para hacerlas equivalentes, las garantías exigidas en los Estados miembros a las sociedades definidas en el artículo 48, párrafo segundo, del Tratado, para proteger los intereses de socios y terceros, en su artículo 3, siguiendo una concepción claramente germánica, define el ámbito de representación del órgano de administración, por lo que es fácilmente comprensible que el conflicto de intereses debe reconducir, en su caso, a su resolución judicial [...].»

En definitiva, en el presente supuesto no se celebra un contrato entre las dos sociedades representadas por una misma persona, ni por una persona y por otra que se encuentre en una relación de dependencia con aquélla. Y, por lo que respecta a la legislación española, no puede deducirse del solo hecho de que el administrador de la sociedad compradora sea también uno de los dos administradores mancomunados de la sociedad vendedora que se haya quebrantado el deber de lealtad y se haya causado un perjuicio a la sociedad, algo que ni el registrador ni esta Dirección General pueden entrar a valorar en este caso y deberá ventilarse en el juicio correspondiente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.